



HOTEL D'ENTREPRISES

ZA Drevers, 41 Rue Kéruzoré – Pleyben (29190)

DOSSIER DU LOCATAIRE

Communauté de communes de la Région de Pleyben – 11 place Charles de Gaulle – 29190
PLEYBEN

Téléphone : 02.98.26.73.72.

Télécopie : 02.98.26.32.37.

Mail : eco-ccrp@orange.fr

Site : region-de-pleyben.fr

PREAMBULE

La communauté de communes de la région de Pleyben est composée des communes de Gouézec, Lannédern, Le Cloître-Pleyben, Lennon, Lothey et Pleyben. Elle regroupe au total plus de 7 300 habitants. Entourée de petites communes à dominante rurale, Pleyben représente, avec plus de 3 900 habitants, la commune centre, et polarise une majeure partie des activités économiques et des services présents sur le territoire.

L'activité économique locale se caractérise par :

- ✓ Une agriculture forte, bien qu'actuellement confrontée à une conjoncture difficile : le territoire compte 199 exploitations et 448 actifs à la production, les orientations dominantes étant l'élevage (45%) et le lait (26%) ;
- ✓ Une offre commerciale et de services relativement complète et qui s'organise principalement autour de Pleyben ;
- ✓ Un tissu assez dense de (très) petites entreprises artisanales, industrielle et de services disséminées sur l'ensemble du territoire ;
- ✓ Une bonne dynamique touristique qui s'explique notamment par un patrimoine religieux et naturel remarquable (calvaire monumental de Pleyben, chapelles, canal de Nantes à Brest, Monts d'Arrée, Montagnes Noires...), mais aussi la présence de productions artisanales de renom (chocolaterie à Pleyben).

Si notre territoire se situe en milieu rural, à distance des principaux pôles économiques du Finistère, il a l'avantage d'être positionné au centre du département, à la croisée d'axes routiers structurants que sont la RN 164 et la RN 165. Cette situation centrale, l'accessibilité offerte par ce réseau routier de qualité, associés à un coût du foncier qui reste pour l'heure raisonnable sont autant d'atouts majeurs dans une perspective de développement du territoire.

Pour accompagner ce développement, la CCRP dispose ainsi de 2 zones d'activités communautaires, dont elle assure l'aménagement la gestion et la commercialisation au titre de sa compétence développement économique et qui sont positionnées en bordure de ces 2 axes routiers majeurs :

- La ZA de Ty Hémon, en bordure de RN 165, sur la Commune de Lothey
- La ZA du Drevers, en bordure de RN 164, sur la Commune de Pleyben

PRESENTATION DE LA ZONE D'ACTIVITES DU DREVERS (PLEYBEN)

La Zone d'Activités en quelques chiffres

Située en entrée ouest de la ville de Pleyben, bordant la RN 164 (Châteaulin-Carhaix) sur une longueur de 800 mètres, la ZA du Drevers représente un axe prioritaire de développement pour la Communauté de Communes. Constituée progressivement à partir des années 1975 au départ sous la responsabilité de la Commune de Pleyben, elle est aujourd'hui gérée par la Communauté de Communes.

Organisée sur une surface totale de **24 hectares**, elle possède une vocation généraliste et accueille ainsi les activités artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires.

Les dernières opérations d'extension de zone réalisées en 2006 et 2011 ont permis la création de 2 lotissements de 12 et 8 lots à vocation artisanale et commerciale, de l'hôtel d'entreprises communautaire et du nouvel Intermarché. **15 de ces lots sont aujourd'hui disponibles pour une superficie de 3.15 hectares.**

Ces lots sont aujourd'hui proposés à la commercialisation **au prix de 12€ HT le m²**. La ZA est par ailleurs éligible à l'aide à la commercialisation de terrains en parc d'activités du Conseil Départemental.

La zone d'activités accueille actuellement **38 entreprises ou établissements** représentant au total **près de 350 emplois salariés**. (Voir le détail des établissements en annexe)

Les caractéristiques de cette zone en termes de taille, d'emploi, d'accessibilité et de services lui permettent aujourd'hui de bénéficier du statut de **Zone d'Intérêt Régional (ZIR)**.

La démarche BRETAGNE QUALIPARC

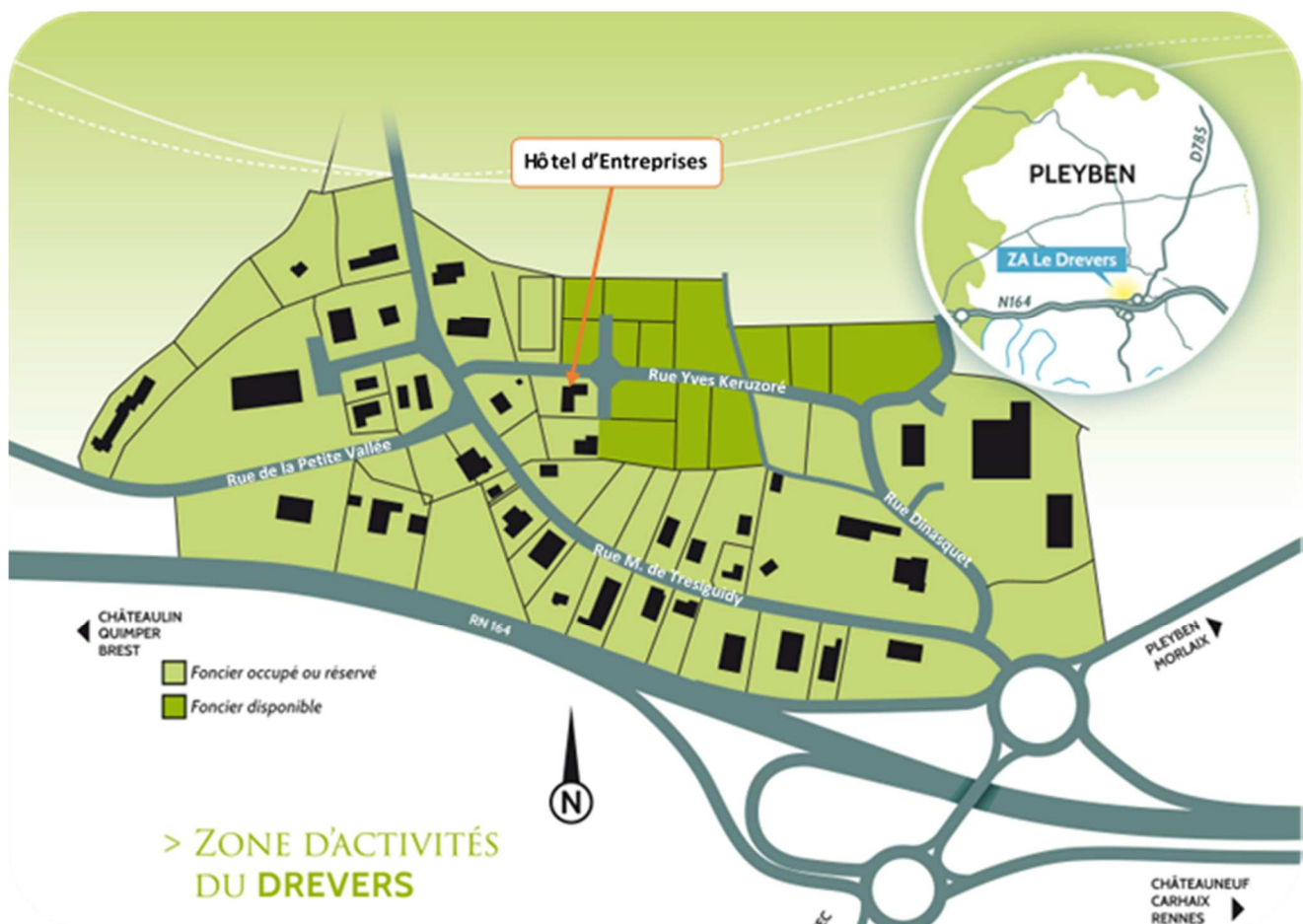
Initié en 1999 par la CCI Régionale, le Conseil Régional de Bretagne et les 4 Départements Bretons, BRETAGNE QUALIPARC est un dispositif d'accompagnement méthodologique et financier visant à réussir les projets de création, requalification ou extension de zones d'activités. La démarche proposée est globale portant à la fois sur l'insertion paysagère et environnementale des aménagements, la gestion des déchets et des eaux usées, la desserte, la sécurité, les services, l'animation de la zone...

En septembre 2015, l'agrément final BRETAGNE QUALIPARC a officiellement été attribué à la zone du Drevers, venant ainsi récompenser les efforts fournis par la communauté de communes et les entreprises depuis plus de 10 ans autour des thématiques précitées.

Quelques atouts de la Zone d'Activités

- Sa position centrale en Finistère, au carrefour de 2 axes routiers structurants, permettant un rayonnement vers l'ensemble des pôles économiques et infrastructures de transport du département
- Des solutions foncières et immobilières à des prix compétitifs pour les entreprises
- Une zone bien équipée et agréable à vivre (réseau collectif d'assainissement et d'eaux pluviales, gaz de ville, haut débit ADSL e déploiement fibre programmé, signalétique de zone, aménagements paysagers...)
- Une fiscalité des entreprises parmi les plus avantageuses du département : la Région de Pleyben bénéficie du classement en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR). Il ouvre droit sous conditions à des avantages fiscaux non négligeables,
- Centre de Pleyben et son offre de services (supermarchés, commerces, banques, professionnels de santé, poste, perception, gendarmerie, pompiers, complexe salle de spectacles & centre d'expositions/congrès
- Des centres de formation présents en local : écoles, collèges, lycée professionnel des métiers du bâtiment et de l'écoconstruction, Maison Familiale Rurale (formations dans les domaines de l'agriculture et des services à la personne)
- Plus largement, un territoire accueillant où il fait bon vivre, un cadre de vie et des services de qualité, une vie sociale et culturelle animée

Plan de zone et localisation de l'hôtel d'entreprises



L'HOTEL D'ENTREPRISES

Objectifs

Livré en 2011, l'Hôtel d'entreprises s'inscrit dans la politique de dynamisation économique du territoire menée par la Communauté de Communes. Cette offre de bureaux en location à loyers modérés a pour objectif d'attirer et de fidéliser les entreprises sur le territoire et de permettre un démarrage d'activité facilité par l'absence d'investissement immobilier préalable.

Le Bâtiment

Implanté sur l'une des dernières extensions de la ZA du Devers, il s'agit d'un immeuble compact en forme de « L », organisé sur 2 niveaux et disposant d'une surface totale de 773 m²

Le **REZ DE CHAUSSEE** est composé de 4 modules de superficies et de configurations différentes pour répondre au mieux aux besoins des entreprises :

Module n° 1	=	80 m ² (1 accueil, 3 bureaux, 1 local technique)
Module n° 2	=	80 m ² (1 accueil, 3 bureaux, 1 local technique)
Module n° 3	=	56 m ² (1 accueil, 2 bureaux, 1 local technique)
Module n° 4	=	39 m ² (1 accueil, 1 bureau, 1 local technique)

Nota : Possibilités de communication permettant le regroupement de plusieurs modules pour une même entreprise.

L'**ETAGE**, constitué d'un seul module de 338 m², accessible par escalier et ascenseur est loué à la société MANPOWER (centre de gestion administratif). Il comprend un grand plateau technique, trois bureaux, une cuisine, une salle de réunion, une salle d'archives, un local technique et les sanitaires.

LES BUREAUX ACTUELLEMENT DISPONIBLES A LA LOCATION (DECEMBRE 2015)

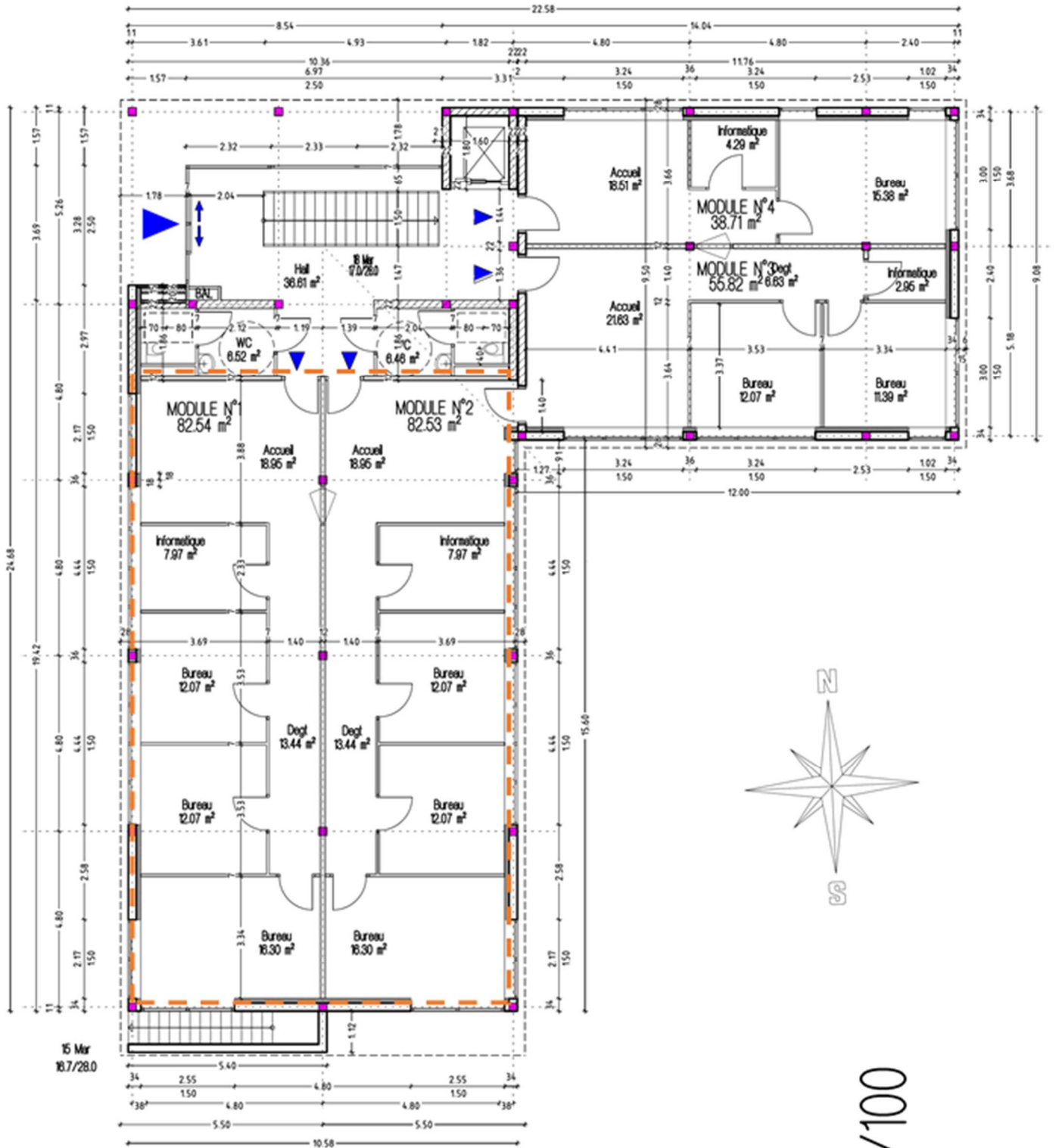
2 modules de bureaux sont actuellement disponibles au rez-de-chaussée du bâtiment :

Module n° 1	=	80 m² (1 accueil, 3 bureaux, 1 local technique)
Module n° 2	=	80 m² (1 accueil, 3 bureaux, 1 local technique)

Soit un total de 160 m² de bureaux disponibles

Ils peuvent être loués séparément ou regroupés pour répondre aux besoins d'une même entreprise

Plan des modules disponibles (Rez de chaussée)



Modules Disponibles

RDC
Echelle: 1/100

Eléments techniques

Quelques informations techniques sur le bâtiment et son fonctionnement :

- Chauffage Gaz commun (chaudière à condensation) avec le réseau de chaleur diffusé par radiateurs muraux à commandes thermostatiques individuelles.
- Branchement et Compteur électrique individuel
- Chaque module est pré-équipé pour recevoir les lignes téléphoniques et un réseau informatique. Un local technique par module avec boîtier baie de brassage.
- Le bâtiment est protégé par un système alarme anti-intrusion avec télésurveillance
- Porte automatique d'accès au bâtiment
- Bâtiment équipé des dispositifs réglementaires de défense incendie (alarme incendie, plans d'évacuation, extincteurs)
- Parking privatif commun à tous les résidents du bâtiment
- Espace clôturé et doté d'un portail automatique
- Espace commun constitué du hall d'entrée, des sanitaires, des parkings et des espaces verts. Ces espaces font l'objet de contrats d'entretien.
- Bâtiment et partie de zone pré-équipée pour recevoir la fibre optique en vue du Très Haut Débit

Qualité environnementale du bâtiment

Dès la phase d'études du projet, l'Agence Locale de l'Energie du Centre Ouest Bretagne (ALECOB) a été associée à la réflexion afin d'opérer des choix pour assurer la bonne qualité thermique et environnementale du bâtiment. Il répond ainsi à une consommation qui sera inférieure à 50kWh/an/m² et présente notamment les caractéristiques suivantes:

- Bâtiment orienté Sud/ SudEst
- Isolation renforcée
- Vitrage argon à faible émissivité
- Ventilation double flux
- Chaudière gaz à condensation
- Gestion individualisée du chauffage

Éléments financiers et contractuels

La location est prévue par le biais d'un **BAIL COMMERCIAL** de 9 ans présentant les particularités suivantes :

- **PRIX DE BASE DE LA LOCATION** = 7,50 € HT le m², loyer soumis à la TVA (20%), soit pour les modules disponibles :

Modules de bureaux	Composition	Surfaces	Loyer mensuel HT	Loyer mensuel TTC
Moduleno1	1 accueil, 3 bureaux, 1 local technique	80 m ²	600 € HT	720 € TTC
Moduleno2	1 accueil, 3 bureaux, 1 local technique	80 m ²	600 € HT	720 € TTC

Des **CHARGES LOCATIVES** provisionnelles facturées mensuellement avec le loyer sur la base d'un estimatif aux alentours de 1,50 € HT/m²/mois, elles aussi soumises à TVA (20%), soit 1.80€ TTC/ m²/mois.

Elles comprennent les prestations suivantes : chauffage, eau et assainissement, électricité des parties communes, entretien des espaces communs, entretien des espaces verts, maintenance électrique et chaudière, maintenance porte et portail automatique, maintenance alarme anti-intrusion, contrat de télésurveillance, maintenance des équipements de défense incendie y compris en partie privative.

L'ensemble de ces charges fait l'objet d'un décompte annuel par année civile et d'une régularisation annuelle.

La répartition de ces charges est faite au prorata des superficies occupées. Pour l'année d'entrée et de sortie, la répartition a lieu au prorata temporis.

Le locataire garde à sa charge directe : l'équipement en matériel et mobilier de son module, l'entretien de ses espaces privés, les frais d'électricité de l'espace privé (frais de mise en service, abonnement et consommation), les frais de téléphonie (frais de mise en service, abonnement et consommation).